

纪念第34个“全国土地日”

聚焦低效用地再开发 加快城市更新促发展

■文/朱芸 任珏琳 王俞楠

如何“唤醒”土地资源，“腾”出发展空间，是一座城市发展的永恒命题。

而实施低效用地再开发，则是这一命题中破解要素制约难题、加快高质量发展的重要抓手。

今年以来，以自然资源部开展低效用地再开发试点工作为契机，萧山全面推进低效用地再开发，出台《杭州市萧山区推进低效用地再开发试点工作实施细则》，摸清全区低效用地底数，形成低效用地“一张图”。

保持一张蓝图绘到底的定力，规划资源萧山分局围绕“四大目标”和“五大行动”，编制形成了四年行动方案；由区主要领导挂帅的低效用地再开发试点工作专班，凝聚规划资源、发改、经信、住建等相关部门和镇街、国企合力，并实现实体化运行；争创辨识亮点，以全市低效用地再开发现场调度会议在衙前镇召开为契机，切实提升资源利用效率，打造产业发展新空间。锚定全市领头雁目标，扎实推进城市更新行动和低效用地再开发试点工作，以32个片区开发为重点，3.6万亩数据库为抓手，力争推出更多首创性、引领性改革成果，努力为杭州加快城市内涵式发展贡献更多“萧山经验”。

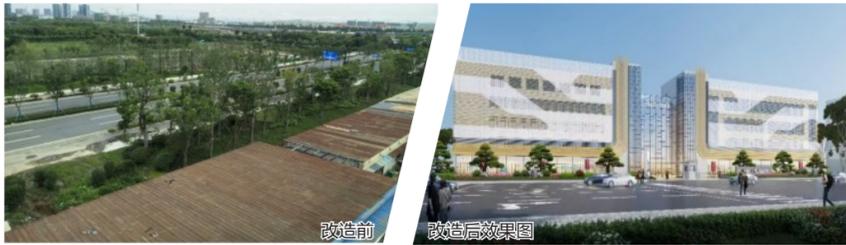
在6月25日，第34个全国土地日之际，规划资源萧山分局整理了不同的低效用地再开发案例，以期形成“全域同谋、多规同绘、多方同行”的全域推进的美好画卷。

一、政府收储再开发

案例1:百亿新能源材料、器件和模组制造项目目前正在建设，通过政府腾笼原地块的3家低效企业后再出让，项目分三期，总面积约400亩，总投资约108亿元，其中一、二期于2023年10月开工建设，预计建设25万平方米的标准厂房，预计2024年12月通线试生产。达产后预计亩均产值达3000万元，亩均税收达40万元，容积率从0.9提升至1.7。



案例2:采埃孚项目位于桥南区块，采取国资收购腾退后再开发的模式，保留现有厂房2.1万平方米，开发区管委会代建一幢1.1万平方米新厂房，打造生产、组装电驱动车辆关键零部件的生产线。项目占地75亩，总投资约10亿元，目前项目已基本建成，预计亩均产值达1500万元，亩均税收50万元，容积率从0.5提升至1.2。



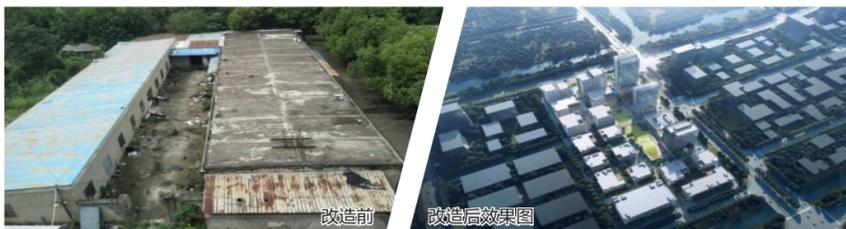
二、带建筑出让

浙能迈领项目位于桥南区块，采取国资腾退现有企业并收购后，保留现有建筑并带方案出让的方式推进后续运营，建设以船舶与海洋绿色科技为核心，集研发、生产、贸易、投资、人才培养为一体的中心基地。项目占地52亩，总投资约2.7亿元，预计亩均产值达1500万元，亩均税收60万元，总建筑面积6.2万平方米，容积率保持为1.8。



三、企业自主更新

金帝国际医药科技园位于空港大道以北，是典型的企业自主再开发项目，通过对原区块四家低效租赁企业清退后，企业自主有机更新，打造应用创新与产业化并重的生命健康产业园。项目占地150亩，一期、二期已于去年底竣工，总投资约16亿元，预计亩均产值达500-800万元，亩均税收达50-100万元，容积率从0.75提升至2.8。



四、村集体自主开发

衙前镇项漾产业园项目位于衙前镇项漾村街南路688号，占地38.145亩，是衙前镇以“存量盘活”求“增量空间”，化“历史包袱”为“增长动力”的示范项目。旧园区呈现利用低、产出低，风险高、污染高的“两低两高”态势。为破除隐患，推动村集体经济高质量发展，项漾村股份经济合作社采取盘活存量、完善配套、政策扶持等方式，并通过自筹、融资等多种方式筹措开发资金，将旧厂房打造成为功能完善、配套一流的村级示范产业园。项目于2021年10月开工建设，2024年2月完成竣工验收。经过开发改造，在硬件上，园区内总建筑面积从原先约2万平方米提高到约7万平方米，容积率从0.8提高到2.5；在招引上，通过设置入驻门槛等方式与企业构建互惠共赢的新格局，为园区发展注入源头活水，目前已完成85%的招商工作。全部投产后，项漾产业园预计将为村集体提供旧厂房10倍的收益，为村集体旧厂房改造树立样板。



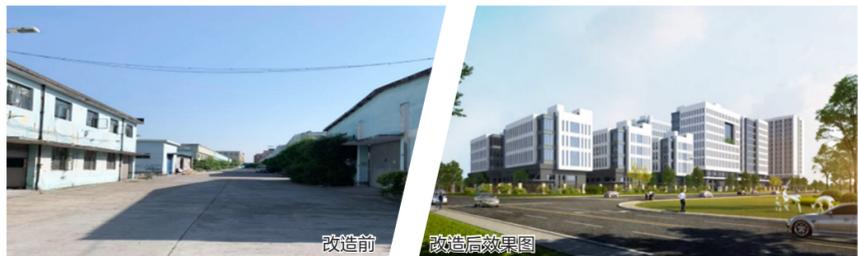
五、民企合作

杭州华艺智能制造产业园项目位于楼塔镇大同三村，占地90.86亩，于2021年10月开工建设，规划建设14万平方米标准厂房及2.1万平方米生活配套设施，预计2025年12月建设完成。3家本地企业，以持有的土地作价作为出资额，同时引进温商资金，共同成立新的投资主体企业，收购存量用地后进行开发建设和招商，以数字经济为指引，装备制造为主导，电子信息、医疗器械与传统优势产业为辅助的高科技产业制造基地。建成后预计引进高端智能制造及配套企业50余家，年产值7亿元以上，将园区发展成为萧山区南部具有示范意义的智能制造产业园。



六、国资收购更新

萧山区瓜沥镇群益智能家居产业园由区交投集团通过法拍的形式取得原彩虹纺织土地约54亩，通过有机更新的形式，将低效用地再开发，建设智能家居产业园。项目共12幢标准厂房，根据区域属性及周边原有产业特点，计划以智能家居及家装作为产业导向，聚焦人工智能、物联网、大数据等技术在家居领域的应用，打通智能家居领域上下游产业带，重点招引智能家居及家装领域的高新技术企业，形成产业集聚，预估建成后，将实现产值1000万元/亩，税收30万元/亩。



七、政府+国企+民企三方合作

联东U谷·杭州南部智造产业园项目位于临浦镇杭州精密智造产业园一期，占地120亩，于2022年1月启动征迁，6月完成签约和腾房。特色做法为政府+国企+民企三方合作。由临浦镇和国企成立合资公司，收储连片低效用地后再出让，由全国最大产业园运行平台民营企业联东集团进行拿地建设，其中国企占有部分厂房，后期三方共同做好项目的招引和监管。整个项目围绕智能制造、生命健康、数字经济三大主导产业，投资10亿元打造联东旗下全国旗舰型产业园区项目。2023年1月开工建设，规划建设20万平方米标准厂房，预计2025年12月建设完成。项目总投资额10亿元，引入规上企业占入园企业总量的60%，国家高新技术企业占入园企业总量的80%，进一步促进临浦产业升级，提升产业集聚效能。



八、创新多模式融合

膜材料小镇位于河上镇，总面积2.73平方公里，分为核心建设区、有机更新区和预留拓展区三个区块，面积分别为980亩、1730亩和1270亩。小镇内拥有39家企业，其中规上21家，十亿元以上企业1家，亿元以上企业7家，产业主要包括新材料、汽车零部件、五金机械以及纸包装等。2023年小镇实现规上工业产值45.7亿元，占全镇的77%；实现规上工业增加值19.7亿元，同比增长15%。该项目探索国有企业参与乡镇工业园区建设的创新路径，由区属国有企业产发集团和河上镇共同建设园区。产发集团计划投资60亿元，全面推进实现园区腾笼换鸟、配套提升。2024年，膜材料小镇开工建设产业项目10个，总用地面积480亩，估算总投资35.2亿元，可新增产业空间65.69万平方米。其中当年可完成投资3.5亿元以上，建成产业空间10万平方米以上。

